

Makro SPL — Raadscommissie 22.02.2024





Deel 1 – onderzoek naar duurzame herontwikkelingsscenario's

Deelnemers

- Stijn Heremans – ruimtelijk planner - Landworx
- Willem De Laet – financieel expert vastgoed – Value Partners
 - Marc Moutchen – architect – Value Partners
 - Annik Somers – ruimtelijk planner – SUD
 - Ann Voets – landschapsarchitect
 - Daan Demey – planoloog – Provincie Vlaams-Brabant
- Jonah Scheppers – planoloog – Provincie Vlaams-Brabant
 - Erik Wuyts – gemeente – omgevingsambtenaar
- Gert Vandenbroucke – gemeente – omgevingsambtenaar
 - Jan Desmeth – gemeente – burgemeester
 - Bart Keymolen – gemeente – schepen RO



BR VL-Brab

- 3 principes
 - Cultuurlandschap
 - Nabijheid
 - Fysisch systeem
- Selectie
 - Zuun kern
 - Corridor N6

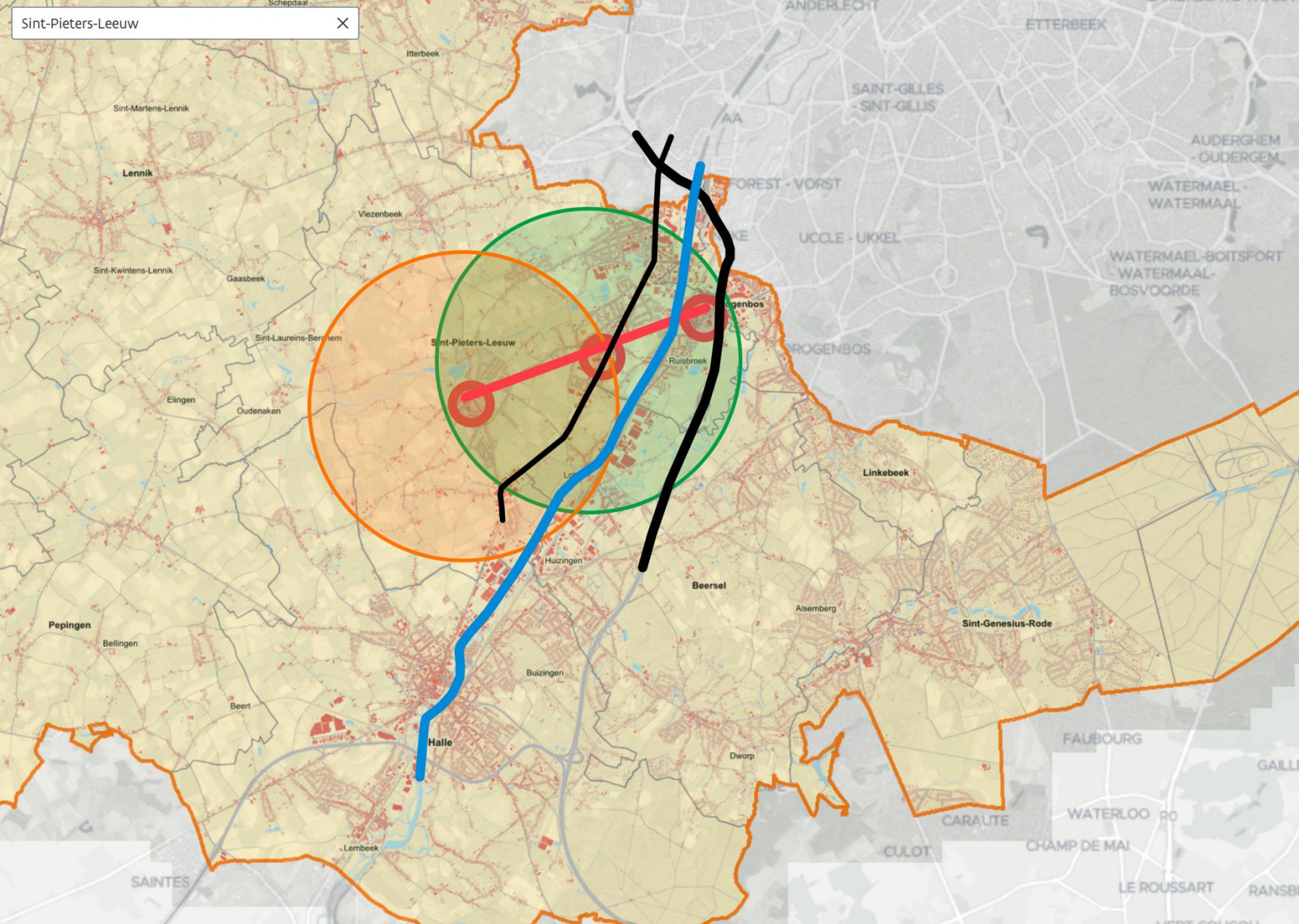
Onderzoek Makro SPL



SP Zennevallei

- + N6
- + Ruisbroekse Kamers
- + RUP Wautersstraat
- + ACV Ruisbroek

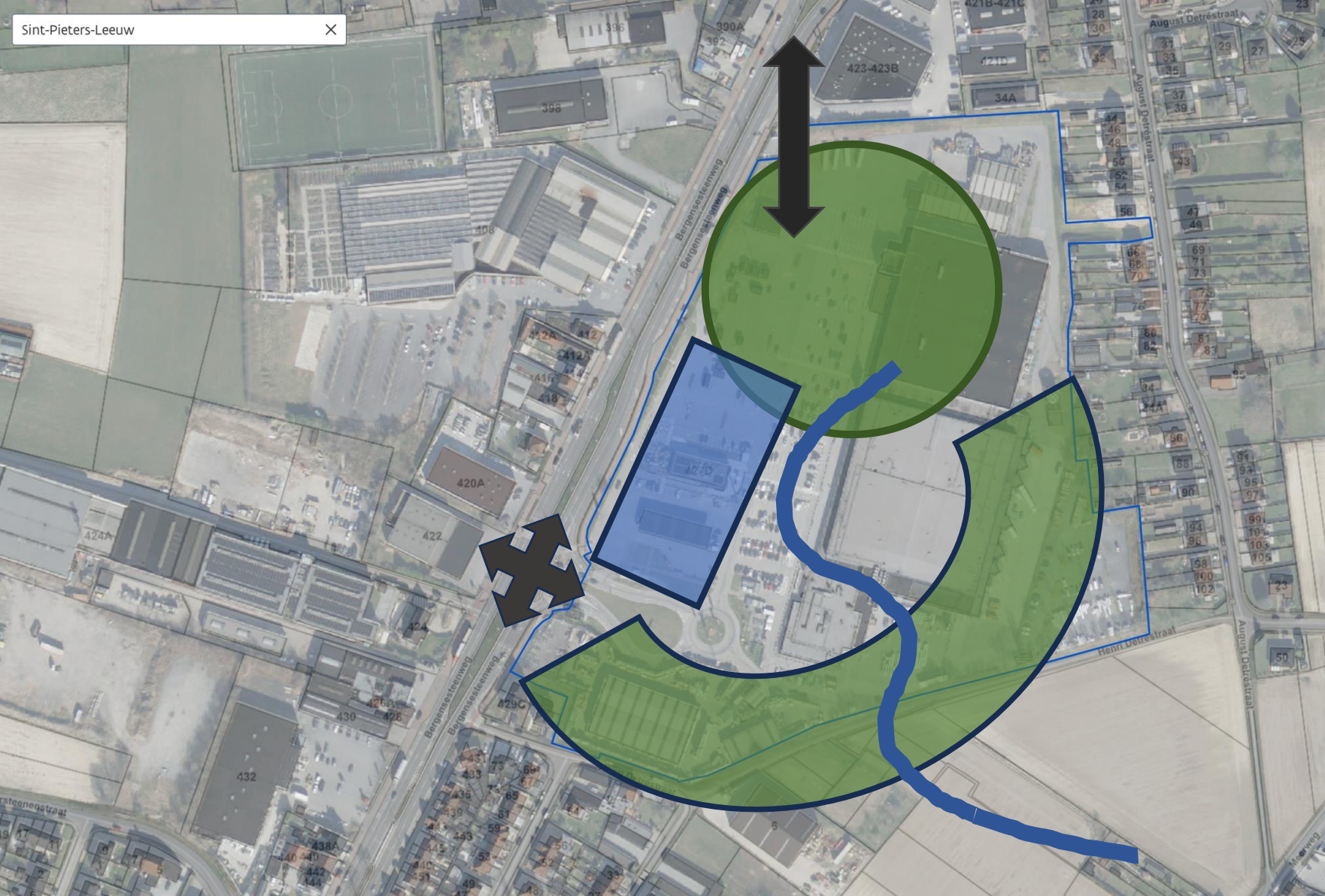
Onderzoek Makro SPL



Reflectie

- SPL 36.000 inw.
- Buiten oranje centrum ca. 18.000 inw
- Buiten groene centrum ca. 4.200 inw.
- Bereik ca. 86% inw
- Verhoogde nabijheid
- Strategisch belang in functie van klimaatneutrale ambitie

Onderzoek Makro SPL



Reflectie

- Historische centrum vs.
- Nieuw centrum
- Wit blad?
- Mogelijkheid “Green City”

Het expertenoverleg werd gevoed door een marktanalyse aangeleverd door Value-Partners. De economische en financiële betekenis van de site werden toegelicht. Tevens werden aanzetten geleverd in functie van mogelijke herontwikkelingsprogramma's door toelichting van de actualiteit met betrekking tot de volgende segmenten

- Retail
- Leisure: bos / natuurontwikkeling
- Leisure: hoogdynamische recreatie
- Wonen
- Zorg
- Economische functies
 - Kantoor
 - Logistiek
 - KMO
 - Hoogwaardige economische bedrijvigheid
- Publiek programma
 - Lokaal / bovenlokaal

Hierbij werd telkens de relevantie van de site voor het betreffende segment toegelicht.

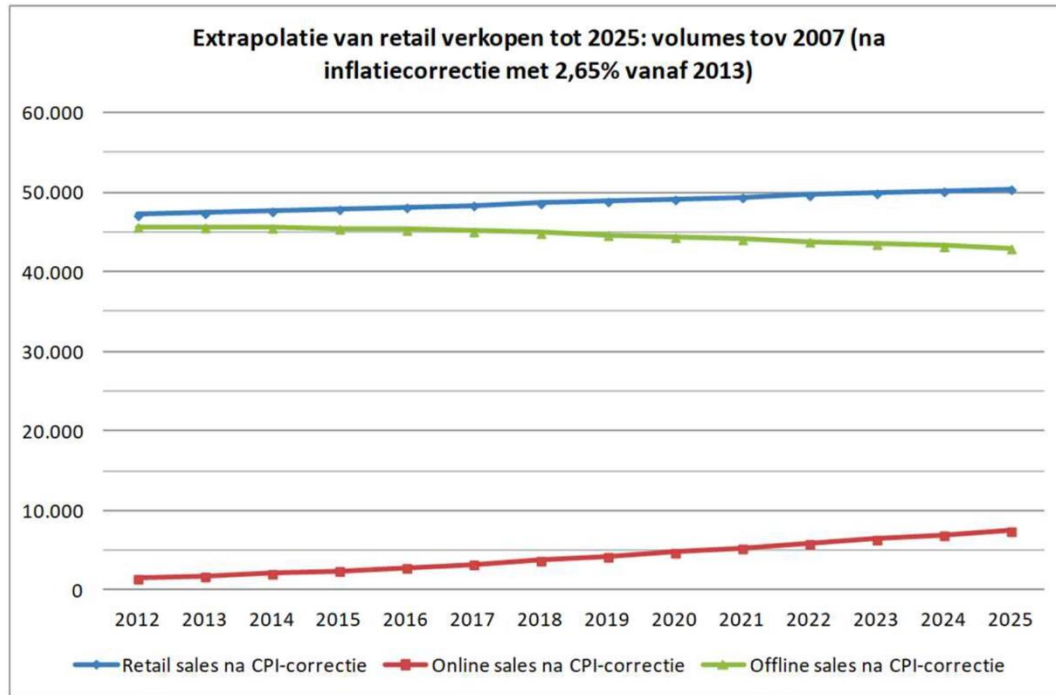
Economische Waardering

- Grondwaarde / verhuurwaarde
- € 20 / 25 miljoen

Onderzoek Makro SPL

Mogelijke ruimtelijke invullingen: Retail

➤ Krimp van de markt van fysieke winkels (1)



- Totale bestedingen blijven stijgen met inflatie-niveau
- Online-bestedingen nemen toe
- Bestedingen in fysiek winkels nemen af
- Online-bestedingen nemen nog sneller toe dan verwacht: 8,8 mld euro in het jaar 2000

Economische Waardering

Retail

- Krimpende markt
- Concentratie
- Groot aanbod regio
- Dalend aandeel m²
- Mobiliteitsissue

> **GEEN DUURZAME OPLOSSING**

Mogelijke ruimtelijke invullingen: Retail

➤ Locale winkelmarkt:

- ❑ Ruim aanbod van detailhandel in Sint-Pieters-Leeuw: ruim 2.000 m² per 1.000 inwoners: 11^e plaats in Vlaams-Brabant
- ❑ Veel grootschalige winkels langs de Bergensesteenweg
- ❑ Retailpark Pajot in de nabijheid



value partners
urban development

Economische Waardering

Retail

- Krimpende markt
- Concentratie
- Groot aanbod regio
- Dalend aandeel m²
- Mobiliteitsissue

> **GEEN DUURZAME
OPLOSSING**



Economische Waardering

Natuur / Bos

- **Bos / natuur**
 - ruimtelijk zinvol, herstel natuurlijk en blauw-groen netwerk
 - Vroeger (18^eE) geen bos
 - Economische waarde ca. €1M / waardeverlies ca. €20-25M

- € 5-10/m²
- € 7-15/m²
- € 300/m²
- €20M kostprijs!
- Exuberante kost voor de gemeente !

> **GEEN REALISTISCHE
OPLOSSING**

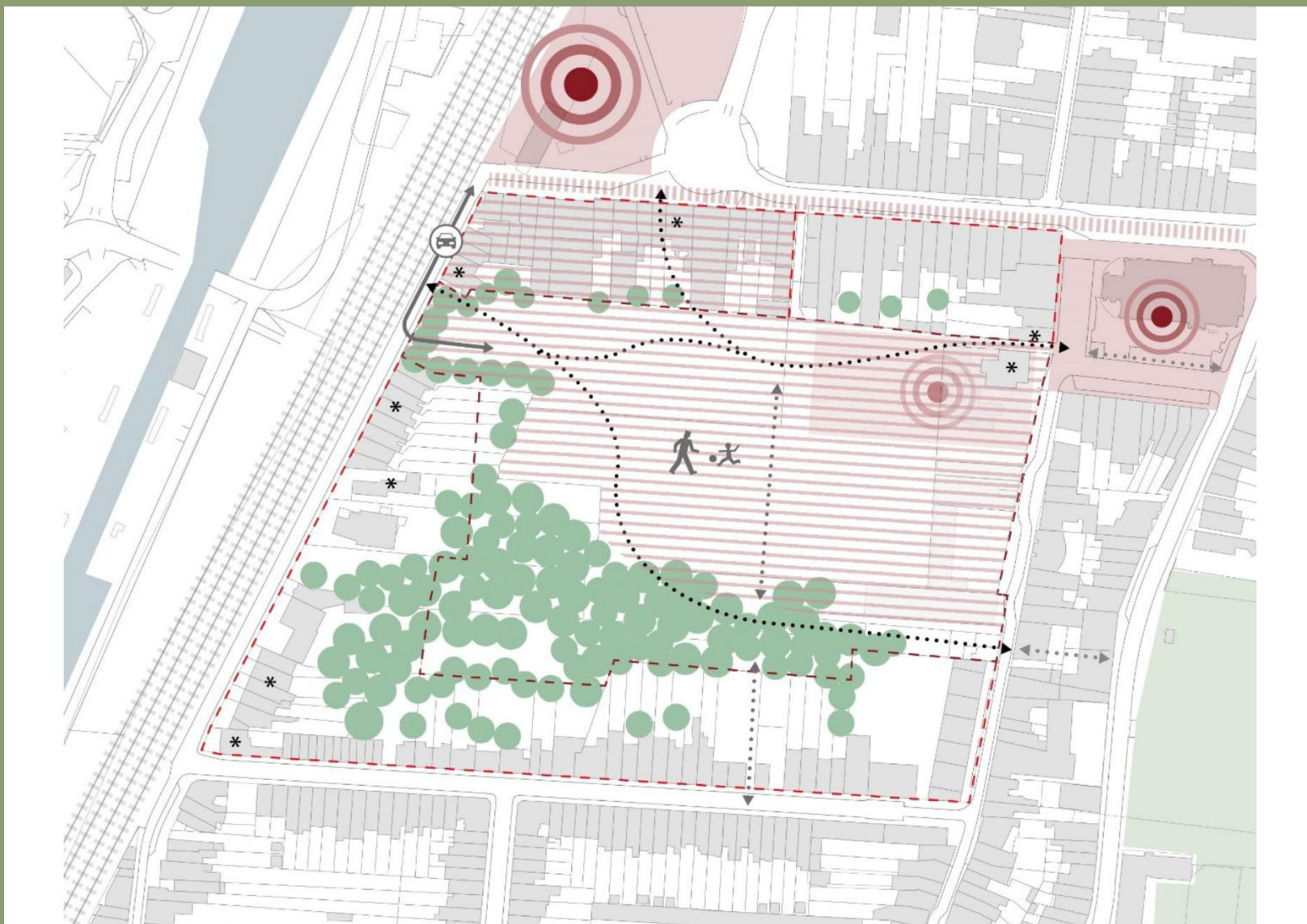
Onderzoek Makro SPL

Economische Waardering

Wonen (+zorg)

- Hoog theoretisch aanbod
- Niet gewenst
- Voorkeur : ACV-site en Kanaaltuinen

- **GEEN DUURZAME OPLOSSING**
- **MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING**



Plan ACV-site – woonfunctie + Kanaaltuinen : eveneens woonfunctie – dat is voldoende !

Onderzoek Makro SPL

- **Zorg**
 - site te groot voor zorg
 - Nieuwe trends na Corona
 - Geen markt voor nieuwe grote of autonome zorginstelling
 - zorg kan wel ondersteunend aan het wonen als secundaire functie, in modellen van levenslang wonen, cohousing, zorgservices,...

Economische Waardering

Zorg

- Zorgservices als ondersteunend aan wonen
- Geen autonome zorgvoorziening
- **MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING**

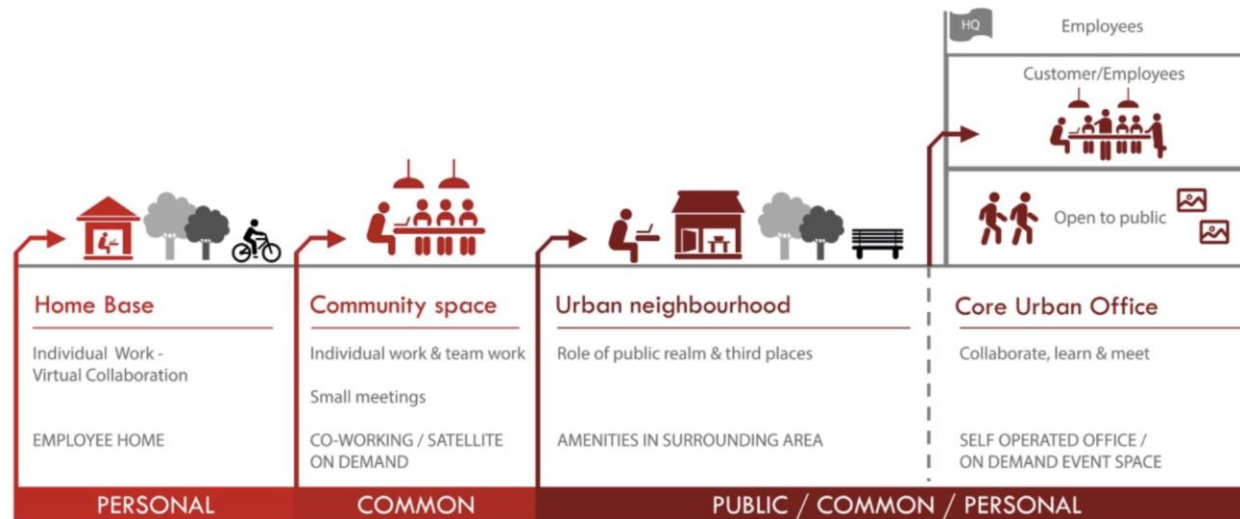
- Kantoor
- Weinig initiatief buiten toplocaties (luchthaven, ...)

Mogelijke ruimtelijke invullingen: Kantoren

➤ Trends in kantorenmarkt (1)

☐ Andere manieren van werken: flexibiliteit naar vorm en locatie

- ✓ Thuiswerken
- ✓ Satelietkantoren
- ✓ Hoofdkantoren



Economische Waardering

Economische functies

Kantoor

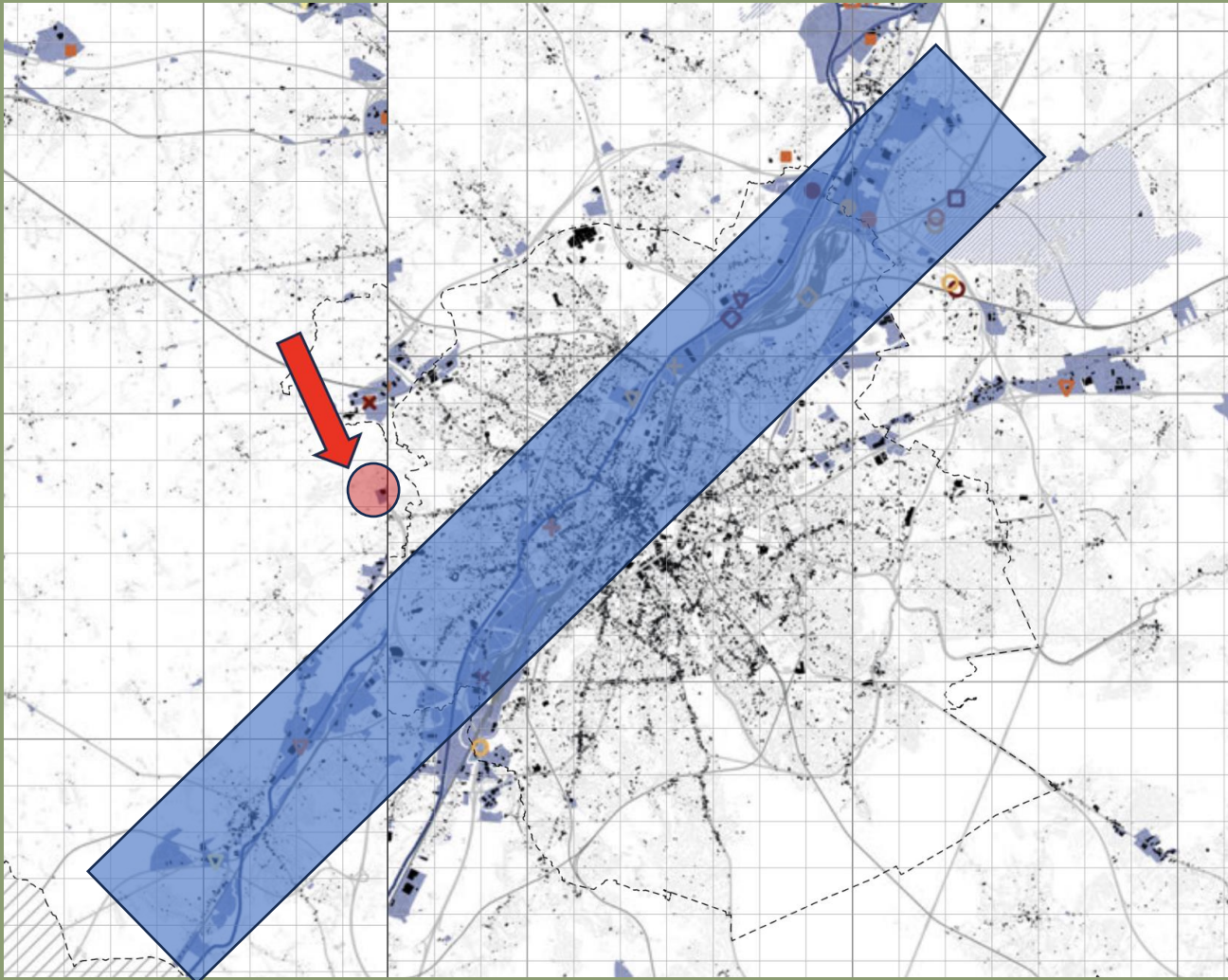
- Nieuwe trends
- Clustering
- Weinig marge

> **GEEN DUURZAME OPLOSSING**

- **Logistiek / KMO**

Concentraties elders in Zennevallei, A8 / E19

Uitbreiding /nieuwe zones, niet gewenst – mobiliteitsstructuur !



Economische Waardering

Economische functies Logistiek / KMO

- Vraag in de markt
- Mobiliteitsissue
- Gebundelde concentraties elders in Zennevallei

> **GEEN DUURZAME OPLOSSING**

Onderzoek Makro SPL

2023.11.27 – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, expertenoverleg

Hoogwaardige Bedrijvigheid

- Herontwikkeling van 8 ha biedt gelegenheid tot inpassing in een hoogwaardige context
- Aantrekkelijke parameters: bereikbaarheid (multimodaal), nabijheid RO, GEN-station, Brussel, ...
- Complementair / ondersteunend aan de gewenste demografische diversificatie voor de creatie van een sterk en robuust maatschappelijk weefsel (vandaag wordt het werkgelegenheidsaanbod in SPL gekenmerkt door een hogere concentratie/aanbod arbeid voor laaggeschoolde profielen – we hebben lage werkloosheid – we staan op plaats 271 van de 300 Vlaamse steden en gemeenten op vlak van “opbrengst 1 % APB”).
- Er zijn zoekvragen – zetten in op kwaliteit (duurzaamheid), nabijheid (centra/personeel), netwerk (andere bedrijven/opleiding) en bereikbaarheid (multimodaal)
- Opportuniteiten matchen!

value partners
urban development

Economische Waardering

Economische functies Hoogwaardige Bedrijvigheid

- Campusmodel
- Inpasbaar in duurzaam totaalbeeld
- Complementair

> **DUURZAME
OPLOSSING**

Onderzoek Makro SPL

Gemeentelijk patrimonium

- Opportuniteit onderzoeken voor inpassing gemeentelijk patrimonium – mogelijkheid verduurzamen & centraliseren gemeentelijk patrimonium (uitvoeren verplichte oefening ifv Klimaatneutraal 2040)
 - Vbn: inpassen excentrisch gesitueerde politie, containerpark, technische diensten, (zonevreemde) sporthal Ruisbroek, (te vernieuwen) zwembad, ...
 - Kan nu (nog) niets zinnigs over gezegd worden !
- NOODZAAK TOT MINSTENS HET ONDERZOEKEN VAN DE VOOR- EN NADELEN
 - Beslissing start nieuwe bestuursperiode
 - Financieel implicaties: opties behoud / duurzaam maken / herontwikkelen
 - Nabestemmingen bestaand patrimonium
- Opportuniteit 100% duurzaamheid realiseren / toekomstbestendig
- Beslissingen (JA / NEEN / TOTAAL / DEELS) hierover kunnen ten vroegste begin 2025

Publiek Programma

Gemeentelijk patrimonium

- Centraliseren / duurzaam maken lokaal programma
- Onderzoek '24-'25

> **DUURZAME
OPLOSSING**

Samenvatting

Conclusie



FUNCTIE	PROGRAMMA
RETAIL	GEEN DUURZAME OPLOSSING
BOS / NATUUR	GEEN BETAALBARE OPLOSSING
WONEN	MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING
ZORG	MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING
HOOGDYNAMISCHE RECREATIE	GEEN DUURZAME OPLOSSING
ECON. KANTOOR	GEEN DUURZAME OPLOSSING
ECON. LOGISTIEK	GEEN DUURZAME OPLOSSING
ECON. KMO	GEEN DUURZAME OPLOSSING
ECON. HOOGWAARDIGE BEDRIJVIGHEID	DUURZAME OPLOSSING
PUBLIEK PROGRAMMA	DUURZAME OPLOSSING

Onderzoek Makro SPL

Algemene uitgangspunten

Conclusie

De situatie vereist **totale herontwikkeling** en biedt hierdoor een **unieke kans** op de uitwerking van een **integraal, kwalitatief en duurzaam project**.

Meest gewenst is de realisatie van een **gemengd programma (hoogwaardige bedrijvigheid, openbare dienstverlening en groen-blauwe ruimte)**, waarbij de **potenties van de centrale ligging** in de gemeente worden ingevuld.

Hierbij dient aandacht besteed te worden aan **landschapsherstel**, herstel van het **watersysteem, architecturale kwaliteit** en inbedding in de ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving.

Makro SPL

2024.02.05 – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Deel II: Opmaak van bestekken voor 2 overheidsopdrachten

- Masterplan + RUP Makrosite
- Procesbegeleiding van Masterplan + RUP Makrosite

Doel: verzekeren van de implementatie van de gemeentelijke visie op duurzame herontwikkeling van de site Makro

- Projectgebied **8,2 ha**
- Eigendom **Metro Properties**
- Metro Properties samen met een aan te wijzen partner (2024) **eigenaar blijven** en wenst de site tot herontwikkeling te brengen
- De eigenaar wenst zich rekenschap te geven van gewijzigd ruimtelijk beleid / visie van (lokale) overheid
- Een zinvolle herontwikkeling vereist planinitiatief (RUP)
- Er kan vandaag geen voorafname aangeboden worden van een RUP (inhoud/programma/gedetailleerd project)
- Er dient een **complex traject** doorlopen te worden
- Er zal derhalve ook aandacht zijn voor tijdelijk invulling van de site, met sociale controle en zonder overlast

Makro SPL / uitwerking

Wat volgt ?

De omwerking van de bestaande toestand naar de gewenste duurzame herontwikkeling is een **complex traject**

Dit vereist o.a.

- Juist juridisch kader voor de realisatie (RO – RUP)
- Juiste ruimtelijke en organisatorische inschatting
 - Juiste financiële inschatting
- Doorgezette engagement van de betrokken partners
 - Afstemming tussen de betrokken partners

Makro SPL / uitwerking

Wat volgt ? 

- Juist juridisch kader voor de realisatie (RO – RUP)
- Juiste ruimtelijke en organisatorische inschatting



**Opdracht 1
Masterplan/RUP**

- Doorgezette engagement van de betrokken partners
 - Afstemming tussen de betrokken partners
 - Juiste financiële inschatting



**Opdracht 2
Coördinatie**

Makro SPL / uitwerking

Strategische gebiedsontwikkeling

Onder leiding van de gemeente

Doorvertaling visie

- Creëren van een volledig **duurzame en klimaatneutrale site**
- **Oplossen van waterproblematiek**, o.a. door structurele groeninrichting
- Creëren van **landschapsherstel**, vertrekkende van de richtlijn om minstens één derde van de site te ontharden.
- Realiseren van een **gemengd programma** (met bijvoorbeeld recreatie, handel, bedrijvigheid, gemeenschapsfuncties, wonen,...) dat meerwaarde biedt op schaal van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en dat invulling geeft aan het potentieel van de centrale ligging in de gemeente
- Realiseren van een **architecturaal** kwalitatieve ontwikkeling die een verbeterde beeldkwaliteit oplevert
- Uitwerken van een **integrale oplossing** die zich afstemt en inpast binnen de ontwikkelingen in de omgeving (o.a. RUP Wautersstraat)

Opdracht 1

Masterplan

RUP

Wat is nodig ?

Makro SPL / uitwerking

Bestek

Ontwerpteam Masterplan + RUP

Ontwerp

**BESTEK
DIENSTEN
MET ALS VOORWERP
"Masterplan en RUP MAKRO-site"**

Onderhandelingsprocedure zonder
voorafgaande bekendmaking

Opdrachtgevend bestuur



Uiterste indieningsdatum: **maandag 15 april - 10.00**
Goedgekeurd door de gemeenteraad van 29/02/2024

Opdracht 1
Masterplan
RUP
Wat is nodig ?

Makro SPL / uitwerking

Coördinatie Gemeente

Juridische kaders

Financiële aspecten

Stakeholders

Aanbesteding

VCRO / RO

RvSt.

Programma

Patrimonium

Vastgoedontwikkeling

Eigenaar

Gemeente

Ontwerper

Overheid

Publiek

Onderhandelen

Dialogoog

Controle

**Input
Expertise**

Opdracht 2
Coördinatie
Wat is nodig ?

Makro SPL / uitwerking

Bestek

Coördinatie

Ontwerp

**BESTEK
DIENSTEN
MET ALS VOORWERP
"PROCESBEGELEIDING VOOR DE MAKRO-SITE"**

Onderhandelingsprocedure zonder
voorafgaande bekendmaking

Oprichtend bestuur



Uiterste indieningsdatum: **maandag 25 maart - 10.00**
Goedgekeurd door de gemeenteraad van 29/02/2024

Opdracht 2
Coördinatie
Wat is nodig ?

Makro SPL / uitwerking

Bestek

Coördinatie

Inhoud

- **Visie Patrimonium:**
 - Opmaak strategische visie voor het patrimonium
 - Opmaak PVE Publiek programma
 - Haalbaarheidsstudie (opbrengst vrijkomende sites <-> kost publiek programma)
- **Procesbegeleiding:**
 - Begeleiding SPL in de onderhandelingen met Metro Properties ifv financiële aspecten, haalbaarheid programma, publiek programma,...;
 - Opmaak van de nodige afspraakdocumenten;
 - Geven van strategisch advies aan SPL ifv beleidsbeslissingen;
 - Voorbereiden beleidsbeslissingen;
 - Inbreng financiële en juridische expertise;
 - Intensieve samenwerking ontwerpers Masterplan en RUP.

Opdracht 2

Coördinatie

Wat is nodig ?

Makro SPL / uitwerking

Ramingen

- Masterplan € 50.000 + RUP € 70.000
- Mober € 40.000 (excl. / later aan te besteden)
 - PlanMER (niet vereist)



Opdracht 1
RUP/Masterplan

- Integrale procesbegeleiding € 100.000

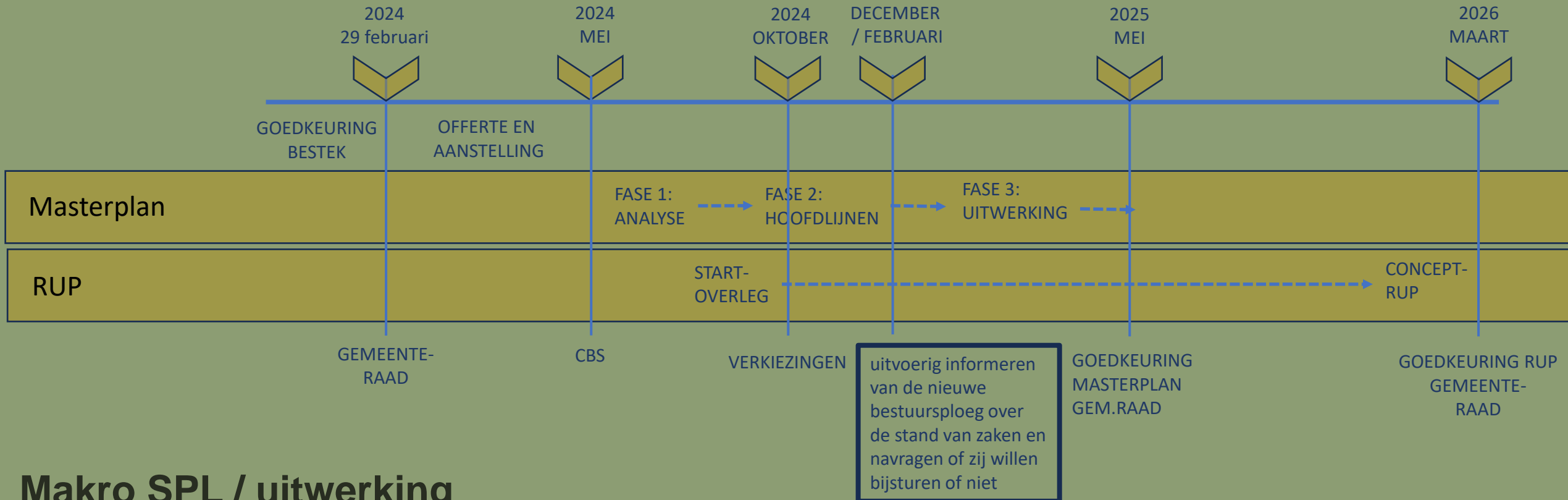


Opdracht 2
Coördinatie

Makro SPL / uitwerking

Opdracht 1 RUP/Masterplan

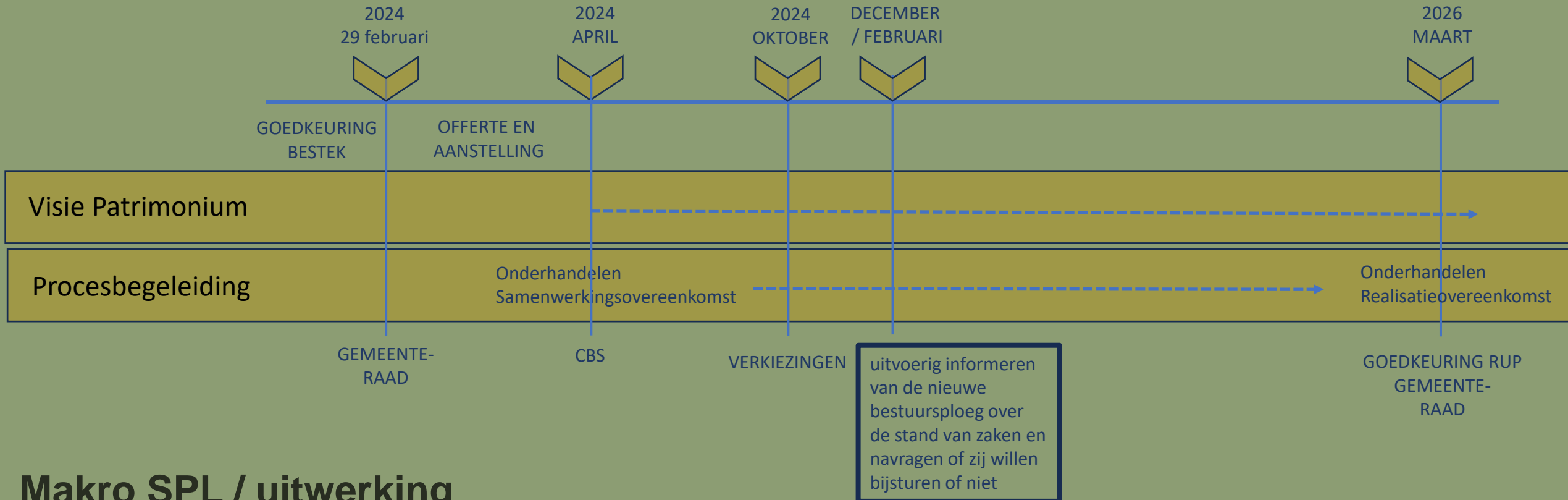
Tijdslijnen



Makro SPL / uitwerking

2024.02.05 – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdracht 2 Coördinatie Tijdslijnen



Makro SPL / uitwerking

2024.02.05 – Gemeente Sint-Pieters-Leeuw